

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 60761/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.243, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 165 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.584 a p.č.244, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 17 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v obci Lednice, ulice Sídl. Osvobození, včetně příslušenství a pozemku p.č.183/10, ostatní plocha, o velikosti 46 m² a p.č.245, zahrada, o velikosti 150 m², vše zapsáno na LV č.5287 pro k.ú. Lednice na Moravě

Znalec:

Ing. Jan Šíma

Hostkovice 46, 783 57 Tršice

telefon: 602719124

e-mail: hon.sima@seznam.cz

IČ: 63679477

DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y

Číslo posudku v evidenci znalce: 7492/2026

Zadavatel:

Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek

Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 106/2026

OBVYKLÁ CENA	6 630 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.08.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 02.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.243, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 165 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.584 a p.č.244, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 17 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v obci Lednice, ulice Sídl. Osvobození, včetně příslušenství a pozemku p.č.183/10, ostatní plocha, o velikosti 46 m² a p.č.245, zahrada, o velikosti 150 m², vše zapsáno na LV č.5287 pro k.ú. Lednice na Moravě

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.08.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.5287 pro k.ú. Lednice na Moravě
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Lednice, k.ú. Lednice na Moravě

Adresa nemovité věci: Sídl. Osvobození 584, 691 44 Lednice

Vlastnické a evidenční údaje

Renata Veselá, Sídl. Osvobození 584, 691 44 Lednice, LV: 884, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Lednice má školu, poštu, zdravotnické zařízení a policii. Obec je napojena na vodovod, kanalizaci a plyn. Zástavba je kombinací staršího venkovského charakteru, rodinných domů, penzionů a zařízení cestovního ruchu. Turistický význam Lednice má výrazný vliv na ceny nemovitostí – zejména u objektů vhodných k ubytování a krátkodobému pronájmu. Nabídka stavebních pozemků je navíc omezená rozsáhlými chráněnými a krajinářsky cennými plochami. Lednice je velmi atraktivní rezidenční a turistická obec, která svým významem značně převyšuje svou velikost. Z pohledu oceňování nemovitostí bych ji hodnotil jako nadprůměrně atraktivní lokalitu okresu Břeclav, zejména kvůli UNESCO, mimořádně silnému cestovnímu ruchu, dobré vybavenosti a blízkosti Břeclavi, Mikulova a dálnice D2.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

183/1

Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění byly použity dle stavebně technického provedení a odborného odhadu znalce. Rozměry byly částečně změřeny, částečně převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je řadový krajní objekt rodinného domu, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, střecha je plochá, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová, z části zateplená. Okna jsou plastová, vnitřní vybavení předpokládám standardní. Stáří objektu odhaduji na nejméně 40 roků.

Celkový stav je podprůměrný. Napojení na IS nezjištěno, předpokládám NN, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcné břemeno doživotního užívání
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena užívání. Oba oprávnění již nežijí, břemeno je tak bez vlivu na obvyklou cenu.

Veškeré další závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.5287 pro k.ú. Lednice na Moravě k datu 5.6.2026. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Sídl. Osvobození 584 691 44 Lednice
LV:	5287
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Lednice
Katastrální území:	Lednice na Moravě
Počet obyvatel:	2 170

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 529,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a	I	1,00

plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,437,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,386}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,483}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,124}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,070 = 1,124$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 437,-	1,124		2 739,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	243	165	2 739,19	451 966,35
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	244	17	2 739,19	46 566,23
§ 4 odst. 1	zahrada	245	150	2 739,19	410 878,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	183/10	46	2 739,19	126 002,74
Stavební pozemky - celkem			378		1 035 413,82

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 816,- Kč/m ³

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha
1.PP	
	105,99*0,75*0,5 = 39,75 m ²
1.NP	
	105,99*0,75 = 79,49 m ²
2.NP	79,49 m ²
	198,73 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	105,99 m ²
1.NP:	=	105,99 m ²
2.NP:	=	105,99 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	105,99 m ²	2,50 m
1.NP:	105,99 m ²	2,60 m
2.NP:	105,99 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	105,99*2,7	=	286,17 m ³
vrchní stavba:	5,9*105,99	=	625,34 m ³
zastřešení:			
Obestavěný prostor - celkem:		=	911,51 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	317,97 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství	III	0,05

- vedlejší stavby celkem do 25 m²
- | | | |
|---|-----|------|
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem | II | 0,00 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,775 = \mathbf{0,771}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,070}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,816,- \text{ Kč/m}^3 * 0,771 = 3\,713,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 911,51 \text{ m}^3 * 3\,713,14 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,070 = 3\,802\,557,93 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,802\,557,93 \text{ Kč}}$$

1.3. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 035 413,82
Celková výměra pozemku	m ²	378,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	178,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	487 575,82
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	31 692,43
Porosty	=	31 692,43 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 035 413,82 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 3 802 557,93 Kč

1.3. Porosty 31 692,43 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem

+ 3 834 250,36 Kč

Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem

= 4 869 664,18 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	198,73 m ²
Výměra pozemku:	378,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům

Lokalita: Sídl. Osvobození 579

Popis: V-3375/2026-704

Pozemek: 647,00 m²

Započitatelná plocha: 177,00 m²

Zastavěná plocha: 118,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej1,00

K2 Velikosti objektu - bez vlivu1,00

K3 Poloha - bez vlivu1,00

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu1,00

K5 Celkový stav - lepší0,90

K6 Vliv pozemku - větší0,92

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]

k 27. 5. 2026

8 500 000

Započitatelná plocha

[m²]

177,00

Jedn. cena

Kč/m²

48 023

Celkový koef.

Kc

0,83

Upravená j. cena

[Kč/m²]

39 859



Zdroj: cenovamapa.cz

2. Rodinný dům	
Lokalita:	Valtická 255
Popis:	V-122/2026-704
Pozemek:	547,00 m ²

Započitatelná plocha: 210,00 m²

Zastavěná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 8. 1. 2026	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	210,00	26 190	1,09	28 547

3. Rodinný dům

Lokalita: 21. dubna 531

Popis: V-7579/2025-704

Pozemek: 353,00 m²

Započitatelná plocha: 189,00 m²

Zastavěná plocha: 101,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Cena [Kč] k 19. 12. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 200 525	189,00	27 516	1,15	31 643

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům											39 859,-
8 500 000,-	177	48 023,-	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,92	1,00	0,83	
2. Rodinný dům											28 547,-
5 500 000,-	210	26 190,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,95	1,00	1,09	
3. Rodinný dům											31 643,-
5 200 525,-	189	27 516,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,15	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	28 547 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 350 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 859 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	29,47 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	14,31 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 350 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	198,73 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 627 646 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	4 869 664,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 035 413,82 Kč
1.2. Rodinný dům	3 802 558,- Kč
1.3. Porosty	31 692,- Kč
	= 4 869 664,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **4 869 664,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 869 660,- Kč**

slovy: Čtyři miliony osm set šedesát devět tisíc šest set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 869 660 Kč

slovy: Čtyři miliony osm set šedesát devět tisíc šest set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

6 627 646,- Kč

Porovnávací hodnota

6 627 646 Kč

Obvyklá cena

6 630 000 Kč

slovy: Šest milionů šest set třicet tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v turisticky zajímavé obci.

Slabé stránky

Negativně působí horší údržba a zanedbanost domu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.243, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 165 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.584 a p.č.244, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 17 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v obci Lednice, ulice Sídl. Osvobození, včetně příslušenství a pozemku p.č.183/10, ostatní plocha, o velikosti 46 m² a p.č.245, zahrada, o velikosti 150 m², vše zapsáno na LV č.5287 pro k.ú. Lednice na Moravě

Obvyklá cena

6 630 000 Kč

slovy: Šest milionů šest set třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5287 pro k.ú. Lednice na Moravě	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5287 pro k.ú. Lednice na Moravě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 106/26 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 5287

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Veselá Renata, Síd. Osvobození 584, 69144 Lednice	775728/4051	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
183/10	46	ostatní plocha	ostatní komunikace	
243	165	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lednice, č.p. 584, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 243				
244	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV				
245	150	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Veselý Vilém, Síd. Osvobození 584, 69144 Lednice, RČ/IČO: 350528/437

Povinnost k

Parcela: 183/10, Parcela: 243, Parcela: 244, Parcela: 245

Listina Usnesení soudu o schválení dědické dohody 41 D-385/2009 -13 v Břeclavi ze dne 05.10.2009. Právní moc ke dni 23.10.2009.

Z-15229/2009-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Veselý Ivo, Zámecké náměstí 70, 69144 Lednice, RČ/IČO: 620327/1943

Povinnost k

Parcela: 243, Parcela: 244, Parcela: 245

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2009.

V-4874/2009-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávek ve výši 18.658,45 Kč s příslušenstvím
- k podílu id. 1/2
- povinný: Veselý Ivo, r.č. 620327/1943

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 01:10:00

Obec: 584631 Lednice

List vlastnictví: 5287

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 24.02.2026 22:00:08. Zápis proveden dne 27.02.2026; uloženo na prac. Olomouc

Z-1624/2026-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 183/10, Parcela: 243, Parcela: 244, Parcela: 245

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 185EX-106/2026 -25 ze dne 24.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2026 22:01:32. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-1241/2026-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185EX-106/2026 - 25. Právní moc ke dni 08.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2026 22:00:54. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. Břeclav

Z-1840/2026-704

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-40/2018-704

Parcela: 244

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 41 D-385/2009 -13 v Břeclavi ze dne 05.10.2009.
Právní moc ke dni 23.10.2009.

Z-15229/2009-704

Pro: Veselá Renata, Sídln. Osvobození 584, 69144 Lednice

RČ/IČO: 775728/4051

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2009.

V-4874/2009-704

Pro: Veselá Renata, Sídln. Osvobození 584, 69144 Lednice

RČ/IČO: 775728/4051

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D-569/2015 -65 v Břeclavi ze dne 29.07.2015. Právní moc ke dni 29.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2015 11:02:39. Zápis proveden dne 23.09.2015.

V-7500/2015-704

Pro: Veselá Renata, Sídln. Osvobození 584, 69144 Lednice

RČ/IČO: 775728/4051

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
245	00100	150

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 01:10:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584631 Lednice

Kat.území: 679828 Lednice na Moravě

List vlastnictví: 5287

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.06.2026 02:10:08

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace



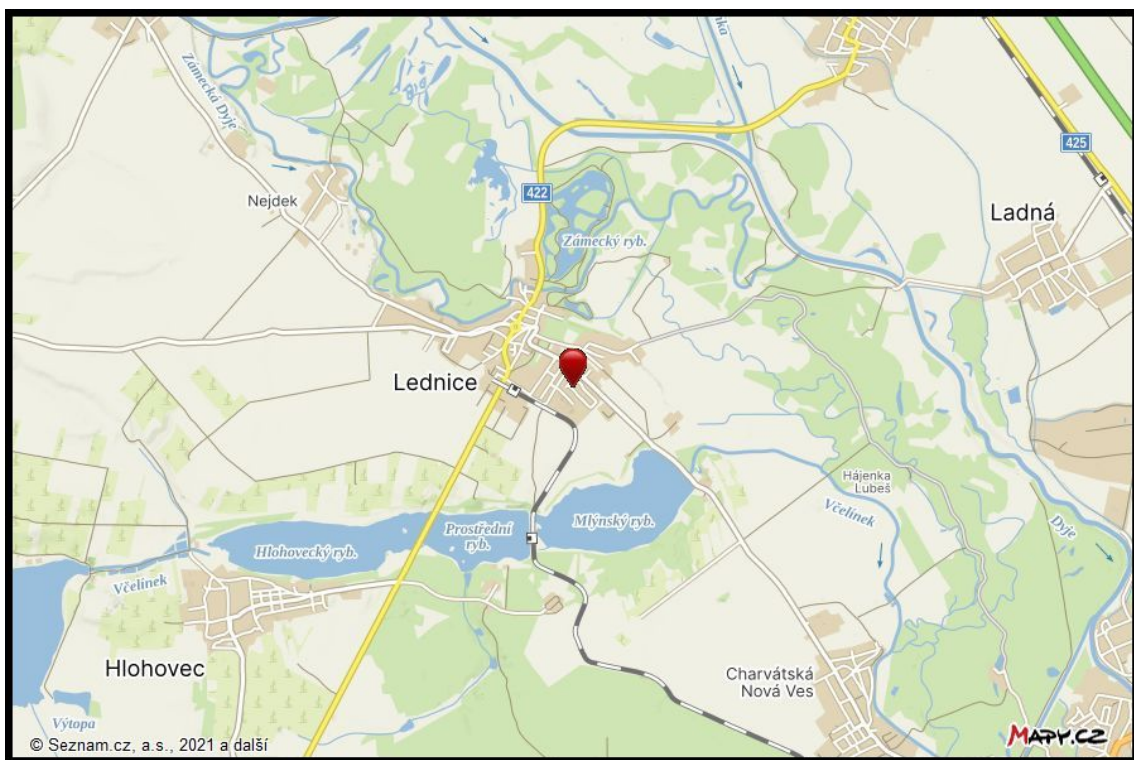
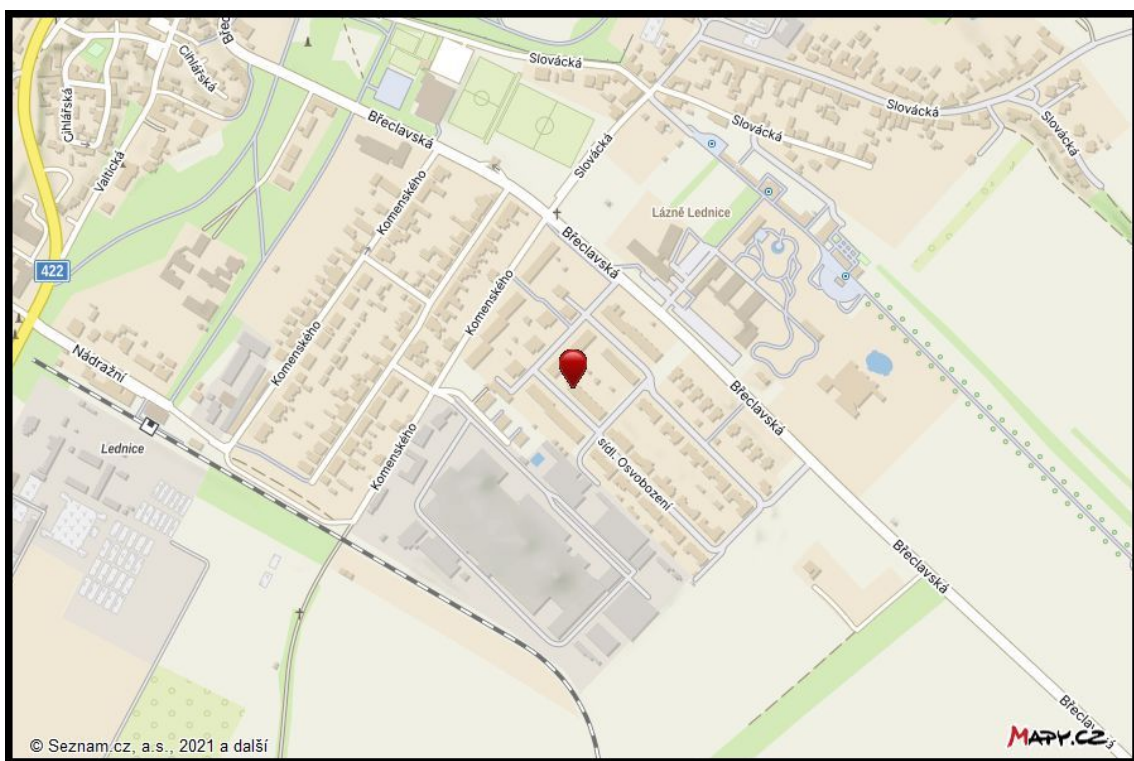


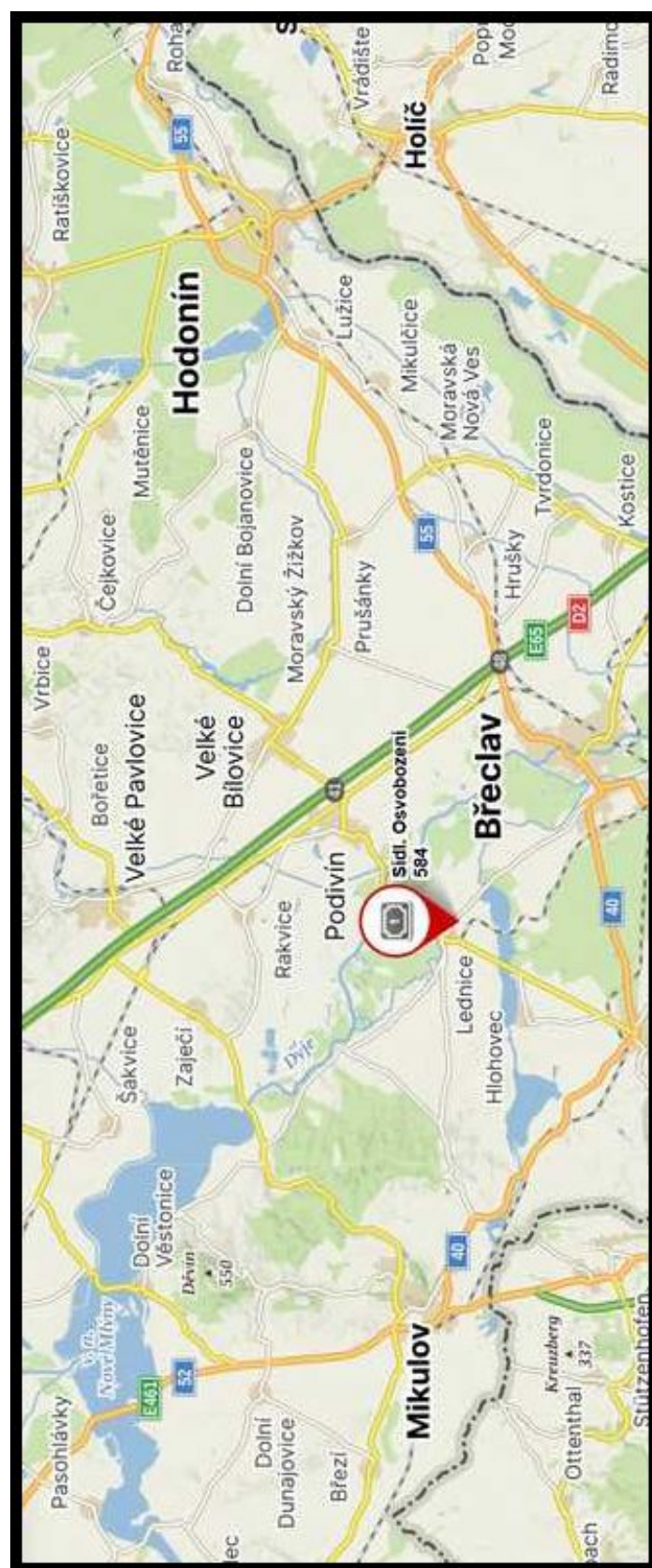


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 60761/2026.

V Tršicích 02.09.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice